

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования
Кафедра менеджмента

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
_____ С. Л. Улина
«_____» _____ 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.02 Менеджмент
38.03.02.12 Финансовый менеджмент (в организации)

Разработка бизнес - плана по строительству логистического центра для
ПАО «Магнит»

Научный руководитель	_____ подпись, дата	канд. экон. наук, доцент	<u>О.С. Суртаева</u> инициалы, фамилия
Выпускник	_____ подпись, дата		<u>Н. В. Коваленко</u> инициалы, фамилия

Красноярск 2019

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа по теме «Разработка бизнес-плана по строительству логистического центра для ПАО «Магнит»» содержит 72 страницу текстового документа, 6 рисунков, 27 таблиц, 4 приложения, 29 использованных источников.

БИЗНЕС-ПЛАН, ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР, ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ, ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ, ОКУПАЕМОСТЬ.

Объект исследования – инвестиционный проект

Предмет – методики и разработки бизнес плана

Цель работы заключается в разработке бизнес плана строительства логистического центра для ПАО «Магнит» и оценка его эффективности.

Для достижения поставленной цели в работе решаются следующие задачи:

- изучить теоретические и методологические основы бизнес – планирования и оценки эффективности инвестиционных проектов;
- провести анализ логистического рынка в г. Красноярск;
- рассмотреть технологию строительства логистических центров и ее особенности;
- рассмотреть два варианта реализации логистического комплекса после его строительства;
- провести экономический анализ эффективности проекта.

В результате проведенной работы было установлено, что строительство логистического комплекса является актуальным, так как на рынке города и края происходит расширение сети магазинов «Магнит», что вызывает потребность в собственном логистическом комплексе для реализации своих товаров по красноярскому краю, полученные показатели эффективности демонстрируют экономическую выгоду реализации проекта.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Теоретические аспекты разработки бизнес плана	6
1.1 Сущность и значение бизнес планирования	6
1.2 Структура и показатели экономической эффективности бизнес плана..	9
1.3 Особенности строительства логистического центра.....	16
2 Разработка бизнес плана по строительству логистического центра для ПАО «Магнит»	22
2.1 Резюме бизнес плана.....	22
2.2 Концепция проекта, описание предлагаемой услуги	24
2.3 Маркетинговый, производственный и организационный планы	27
2.4 Финансовый план	38
3 Экономическая эффективность бизнес плана по строительству логистического центра для ПАО «Магнит»	43
3.1 Оценка экономической эффективности проекта по строительству логистического центра для ПАО «Магнит».....	43
3.2 Оценка и сравнение экономической эффективности подходов к реализации бизнес плана по строительству логистического центра для ПАО «Магнит»	52
Заключение	63
Список использованных источников	65
Приложение А – Д	69-72

ВВЕДЕНИЕ

Любая предпринимательская деятельность начинается с бизнес - планирования и составления бизнес-плана. В данном документе отражаются все необходимые моменты для реализации инвестиционного проекта, проблемы с которыми может столкнуться инвестор и обоснование экономической эффективности вложения денежных средств.

Бизнес – планирование – это система, направленная на получение максимальной эффективности от ресурсов, которые будут использованы в деятельности организации. Результатом бизнес планирования является оформленный документ – бизнес-план, цель которого заключается в изучении конкретных направлений деятельности компании.

Разработка бизнес-плана позволяет руководителю организации взглянуть на свою компанию под другим углом. Цели разработки бизнес-плана могут быть различные: для собственных нужд, для привлечения кредита или займа, для привлечения инвесторов и другие. В настоящий момент разработка бизнес - планов и следования им позволяет четко структурировать работу организации, не упустить важных деталей, полно проанализировать рынок и риски, с которыми придётся столкнуться организации при реализации инвестиционного проекта, а также оценить эффективность вложения средств в тот или иной проект или вариант развития организации.

Объектом в данной работе является инвестиционный проект.

Предметом в бакалаврской работе является методики и разработки бизнес – плана.

Цель написания бакалаврской работы – разработка бизнес – плана строительства логистического комплекса для ПАО «Магнит» и оценка его эффективности. Для достижения поставленной цели в работе решаются следующие задачи:

1. Изучение теоретических основ бизнес – планирования и оценки экономической эффективности проектов;

2. Анализ состояния логистического рынка в г. Красноярск, анализ деятельности ПАО «Магнит».

3. Составление бизнес плана – плана строительства логистического центра;

4. Оценка экономической эффективности инвестиционного проекта.

Дипломная работа состоит из трех глав. В первой главе рассмотрены теоретические основы бизнес – планирования и методика анализа оценки эффективности инвестиционных проектов. Теория бизнес планирования и методика экономической оценки проектов раскрыта через анализ учебной литературы и анализ статей в сети интернет.

Во второй главе представлен разработанный бизнес план, анализ текущего состояния логистического рынка и рынка складских услуг в городе Красноярске, составлен план маркетинга, организационный, производственный и финансовый планы по строительству логистического центра. Данный анализ был проведен с помощью статистических данных с официального сайта Красстат, а также с помощью аналитических данных сети интернет.

В третьей главе рассмотрено обоснование экономической эффективности проекта по строительству логистического центра при двух способах реализации объекта после его строительства. Приведено обоснование выбора реализации логистического центра после его строительства.

Информационную базу исследования составляет учебная литература, статистические источники, электронные ресурсы и другие локальные нормативные документы.

1 Теоретические аспекты разработки бизнес плана

1.1 Сущность и значение бизнес планирования

Планирование – это определение и постановка целей деятельности и развития компании, методы и стратегии их достижения, а также постановка задач для каждого участника, вовлеченного в процесс управления. Планирование предполагает собой непрерывный процесс для обеспечения постоянного развития организации и постоянную корректировку намеченных планов.

Планирование как управленческую деятельность, которая предусматривает выработку целей и задач управления производством, а также определение путей реализации планов для достижения поставленных целей понимал Ильин А.О. [1].

В словаре по экономике и финансам приводится следующее определение понятию планирование – это вид управленческой деятельности, связанный с: определением целей управляемой системы; поиском наиболее эффективных методов и средств, необходимых для достижения этих целей; и формулированием системы показателей [2].

Исходя из множества различных определений, планирование в моем понимании это деятельность, связанная с постановкой определенных задач и действий в будущем, а также оптимальное распределение ресурсов для достижения поставленных целей.

В зависимости от сроков планирования различают следующие виды планов:

- оперативное и текущее планирование, то есть планирование в период от одного до 14 дней и планирование от одного до двух лет;
- среднесрочное планирование, то есть планирование со сроком от трех до пяти лет;

— перспективное планирование, планирование от пяти до пятнадцати лет.

Одно из важных мест в планировании занимает бизнес-планирование, результатом которого является оформленный бизнес-план.

Бизнес – план представляет собой результаты организационных работ и исследований, цель которого заключается в изучении конкретного направления деятельности организации в выбранной нише в сложившихся внешних и внутренних условиях [3].

Другими словами, бизнес – план – это документ с полным и точным описанием организации, начиная от продукта (услуги) и заканчивая финансовыми, управленческими возможностями и экономическим обоснованием эффективности проекта.

Исходя из определения бизнес – план опирается:

- на конкретный проект предоставления товаров или услуг (удовлетворения особенной потребности общества или его части);
- на всесторонний анализ внешней и внутренней деятельности компании, анализ протекающих бизнес-процессов, который позволяет выделить сильные и слабые стороны организации, определить преимущества и недостатки, а также особенность предлагаемых товаров и/или услуг от компаний конкурентов;
- на изучение конкретных технико-экономических, финансовых и организационных механизмов, которые используются в экономике для реализации определенной задачи.

Целью составления бизнес-плана является планирование деятельности организации на краткосрочный или долгосрочный периоды, учитывая потребности рынка и возможности получения необходимых ресурсов, определение потенциальной экономической выгоды от реализации проекта.

К задачам бизнес – плана относятся:

- 1) определить краткосрочные и долгосрочные цели организации, сформулировать стратегию и шаги по их достижению;

2) определить основные направления деятельности организации, ее целевые рынки и ее место на этих рынках;

3) определить ассортимент товаров и услуг, который будет реализовывать компания;

4) провести анализ издержек и затрат;

5) определить все необходимые маркетинговые мероприятия;

6) провести оценку эффективности реализации потенциального проекта.

Бизнес-план выполняет три основные функции:

- используется для разработки концепции бизнеса в перспективе;

- является инструментом представления реализации стратегии организации;

- является инструментом обоснования эффективности вложения инвестиций в проект.

Классификация бизнес-планов

1. В зависимости от типа бизнес-плана, выделяют:

- бизнес-план инвестиционного проекта (к таким планам относится строительство делового центра, завода или детской площадки);

- бизнес-план развития организации, который подразделяется на план для функционирующей организации (финансовое оздоровление, развитие подразделения/отдела/организации) и план вновь создаваемой организации (процесс реорганизации – слияние, выделение, присоединение).

Разница данных планов состоит в том, что план организации должен акцентировать внимание на внутренних бизнес-процессах, организационной структуре и потенциале, за счет которого будет происходить постоянное развитие организации. План инвестиционного проекта основывается на расчете инвестиционных вложений в проект и оценки эффективности такого вложения [4].

2. В зависимости от целей, преследуемых организацией, выделяют:

- бизнес-план форма, цель которого представить суть бизнес идеи для инвесторов, акционеров или руководства, он разрабатывается в основном для привлечения внешнего финансирования;

- бизнес-план сущность, цель такого плана, это фактическое отражение всех процессов, происходящих в организации и прогнозирование последствий после проведения корректирующих действий. Данный план помогает в выработке стратегии развития организации и принятии управленческих решений, а также в выявлении особенностей, возможностей и угроз, существующих на данный момент и возникших из-за конкретных решений;

- бизнес-план понимание необходимо для изучения и анализа новой идеи, которая предполагает развитие и изменения в компании. Такой план помогает проанализировать все протекающие процессы в организации, наиболее широко представить результаты реализации новых идей, спланировать деятельность [5].

3. В зависимости от времени:

- краткосрочные планы, планы, реализация которых предполагает небольшой промежуток времени (до трех лет);

- среднесрочные планы, срок их деятельности рассчитан на 3-5 лет;

- долгосрочные планы, реализация бизнес идеи в перспективе, срок таких планов колеблется от пяти до десяти лет.

1.2 Структура и показатели экономической эффективности бизнес плана

Структура бизнес-плана может включать в себя самые разнообразные разделы, но существует несколько основных разделов, которые должны присутствовать в любом бизнес-плане независимо от его специализации (рынка его реализации) [6]. К основным разделам относятся:

Раздел 1 – Титульный лист

Данный раздел представляет собой первую страницу документа, которая содержит наименование организации, ее адрес, ФИО руководителя организации, наименование проекта, предположительную дату начала проекта и его продолжительность, место и дату представления проекта и адресата, которому отправлен проект.

Раздел 2 – Резюме бизнес-плана

В данном разделе описывается основная идея инвестиционного проекта таким образом, чтобы любому человеку, который прочтёт информацию, стало понятно, какой деятельностью вы хотите заниматься.

Приводится краткое описание товаров и услуг, цели, привлекательные факторы и особенности проекта, необходимые расчёты и графики, а также демонстрируется потенциал проекта.

Таким образом, резюме проекта представляется в качестве «визитной карточки», которую в первую очередь увидят и прочтут потенциальные инвесторы. Оптимальный размер данного раздела не более двух страниц.

Раздел 3 – Сущность проекта

В данном разделе наиболее полно описывается идея инвестиционного проекта, стратегии создания и развития бизнеса, характеристика предполагаемой отрасли.

Раздел 4 – Описание продукта или услуги

Данный раздел включает в себя полное описание всех видов продукции или исчерпывающий перечень услуг, которые будут предложены потенциальным клиентам, описываются отличительные качества и уникальность товаров. Также в данном разделе необходимо представить информацию о наличии патента или лицензии (если таковые имеются) и рекомендуется указать информацию о будущем потенциале товара или услуги, перспективах роста компании.

Раздел 5 – Описание отрасли и анализ рынка

В данном разделе приводится описание отрасли, которую вы планируете занимать, её отличительные особенности и преимущества, описываются потенциальные потребители и конкуренты и их возможности.

Чтобы предоставить информацию для данного раздела, необходимо изучить сегмент рынка: проанализировать его экономические показатели, количество аналогичных организаций в регионе или городе, перспективы отрасли, провести анализ конкурентов.

Таким образом, необходимо включить в данный раздел: описание потребителей и конкурентов, их преимущества и недостатки, а также описание потенциального сегмента рынка и его перспективы роста.

Раздел 6 – Маркетинговый план

Маркетинговый план включает в себя маркетинговую стратегию и возможную маркетинговую компанию, бюджет, портрет потребителя и ценовую политику. Таким образом, в данном разделе необходимо описать инструменты продвижения проекта, провести анализ ключевой аудитории, определить ценовую политику и бюджет на рекламу.

Все это дает понимание о том, как ваш товар или услуга будет позиционироваться на рынке.

Раздел 7 – Производственный план

Производственный план заключается в определении ключевых этапов по реализации проекта. Производственный план может включать в себя: описание локации, поиск помещения, работы по ремонту, интерьер или фирменный стиль, подбор и закупка оборудования, построение коммуникационных систем, подбор персонала, ассортимент товаров или услуг и прочее.

Это очень важный раздел документа, так как позволяет последовательно, по пунктам выполнять поставленные задачи.

Раздел 8 – Организационный план

В организационном плане описывается государственная регистрация бизнеса, обосновывается организационно-правовая форма и система

налогообложения, которая будет применяться в организации, указывается структура организации, управленческий состав и их обязанности. Также прописываются все необходимые для осуществления деятельности документы (лицензии, патенты) и разрешение от инстанции на допуск к работе. Рекомендуется также указать сроки реализации проекта.

Раздел 9 – Анализ рисков

Риски – это любые негативные обстоятельства, которые с определенной вероятностью могут повлиять на деятельность вашей компании.

Анализировать риски необходимо для того, чтобы заранее знать, как действовать в определенных сложившихся ситуациях. Такой анализ позволяет следить за рисками, дает возможность уменьшить вероятность их возникновения и предоставляет возможность быть готовым к их наступлению, для того чтобы избежать негативных последствий.

Раздел 10 – Финансовый план

В данном разделе описывается детальный план расходов и прогноз будущих доходов, рассчитываются показатели рентабельности и точки безубыточности, проводится прогноз финансовых результатов и эффективности деятельности, указываются источники финансирования проекта.

В финансовом плане необходимо рассмотреть все вопросы, которые так или иначе связаны с финансовым обеспечением вашего проекта.

К дополнительному разделу относится раздел приложений, в который, как правило, включаются все масштабные таблицы и расчеты, копии лицензий, разрешений, регистрационных документов, копии страховых документов, документы, патенты и прочее. Он может содержать себе от одной до сотни страниц.

Показатели эффективности бизнес – плана

По моему мнению, именно экономические показатели эффективности на начальном этапе помогут заказчику определиться между несколькими альтернативными вариантами реализации бизнес – плана, учитывая все прочие равные факторы.

Экономические показатели деятельности подразделяются на две категории: статистические и динамические показатели. Статистические показатели не учитывают изменение стоимости денег во времени, допуская постоянное движение денежной наличности – поток считается постоянным на протяжении периода существования проекта, но не далее. Динамические показатели, в свою очередь, являются более реалистичными, так как учитывают движение денежных средств – нахождение их в обороте или просто накапливание наличности на счетах организации, учитывают стоимость денег с учетом будущих периодов и влиянием инфляции [7].

Статистические показатели оценки инвестиционных проектов

Одним из главных показателей этой категории является период окупаемости (PP - paid back period), который определяет срок, в течение которого инвестор вернет все свои вложенные средства в проект. Данный показатель рассчитывается как отношение среднегодовой прибыли к объему вложенных в проект инвестиций (1).

$$PP = \frac{\bar{I}}{\overline{\text{ЧП}}}, \quad (1)$$

где \bar{I} – инвестиции, вложенные в проект, руб.;

$\overline{\text{ЧП}}$ – чистая прибыль от реализации проекта, руб. [8].

Недостатками метода является игнорирование временной стоимости денег, не дает различий между проектами, где поступления неравномерны, но их суммы равны между собой.

Но стоит заметить, что период окупаемости позволяет дать оценку ликвидности и рискованности проекта.

Вторым показателем в данной категории является средняя норма прибыли к возврату или бухгалтерская норма прибыли. Показатель находится отношением средней за период чистой прибыли к средним инвестициям, вложенным в проект, в процентах (2).

$$ARR = \frac{\overline{ЧП}}{\left(\frac{I + \text{ликвид. стоимость}}{2}\right)}, \quad (2)$$

где ЧП – среднегодовая чистая прибыль;

I – величина инвестиций, вложенных в проект [8].

Недостатком является то, что показатель не учитывает скрытые затраты, например, амортизацию и связанную с ней налоговую экономию, доходы от ликвидации старых активов и их заменой.

Динамические показатели оценки инвестиционных проектов

Первым и самым важным показателем эффективности проектов является чистая приведенная стоимость. Формулой расчета является соотношение величины инвестиционных затрат (денежного потока) к сумме скорректированных во времени, по средствам ставки дисконта, будущих денежных поступлений в период прогнозируемого срока (3).

$$NPV = \sum \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I, \quad (3)$$

где CF_t – денежный поток;

I – инвестиции в проект;

r – ставка дисконта;

t – период;

T – общий прогнозируемый срок [8].

Чистая приведенная стоимость должна быть больше нуля, только тогда проект будет являться эффективным.

Достоинством данного метода является то, что он отражает реальный прирост капитала инвестора, учитывает временную стоимость будущих денег

при помощи ставки дисконтирования и является аддитивным, т.е. NPV различных проектов можно суммировать.

Недостатком является то, что, зная чистую приведенную стоимость по различным проектам, мы не можем их сравнивать, если у проектов разный срок и различные первоначальные инвестиции.

Индекс доходности проекта (Profitability Index) показывает, сколько современных поступлений денежных средств приходится на рубль первоначальных вложений. Рассчитывается как отношение дисконтированного денежного потока к сумме инвестиций, вложенных в проект или как отношение чистой приведенной стоимости к сумме инвестиций за вычетом единицы (4).

$$PI = \frac{\sum_t^T \frac{CF_T}{(1+r)^t}}{I} \text{ или } PI = \frac{NPV}{I} + 1, \quad (4)$$

где $\frac{CF_T}{(1+r)^t}$ – дисконтированный денежный поток;

I – величина первоначальных инвестиций;

T – прогнозируемый период;

r – ставка дисконта [8].

Если $PI > 1$, тогда инвестор будет получать чистый доход от каждого затраченного рубля. Если $PI \leq 1$, то инвестор будет нести убыток или «выходить в ноль», так как каждый его затраченный рубль принесет ему либо рубль дохода, либо доход, который не покрывает его расходный рубль.

Главным достоинством является то, что данный показатель позволяет сравнивать проекты с различными инвестициями.

Недостатком является то, что он сильно чувствителен к масштабам проекта, поэтому зачастую используется как дополнение к рассчитанной приведенной стоимости денег.

Следующий динамический показатель - средняя норма доходности (Internal Rate of Return). Данный показатель, есть такая ставка дисконтирования, при которой чистая приведенная стоимость равна нулю (5).

$$IRR = r, \text{ при котором } NPV(r) = 0, \quad (5)$$

где r – ставка дисконтирования [8].

Средняя норма доходности показывает максимально допустимый уровень затрат, которые могут быть реализованы в проекте.

Если $IRR > r$, то проект будет являться эффективным, так как мы выбрали более приемлемую для нас ставку и значение чистой приведенной стоимости в таком случае будет положительной величиной. Если же $IRR < r$, то проект будет являться неэффективным, и будет приносить убыток собственнику.

Таким образом, экономические показатели способны дать оценку разработанному бизнес - плану еще до его реализации, они характеризуют значения необходимых показателей и позволяют принять взвешенное решение инвестору или собственнику.

1.3 Особенности строительства логистического центра

Логистика – это механизм управления информационными, материальными и людскими потоками с целью оптимизации деятельности компании [9].

С точки зрения практического применения данного механизма – это выбор наиболее эффективного, по сравнению с действующим, варианта обеспечения организации необходимым товаром, необходимого качества и

необходимого количества в нужное время и в нужном месте с минимальными затратами на основе организационно-аналитической оптимизации.

С точки зрения менеджмента, логистика – это стратегическое управление материальными потоками в процессе снабжения: закупка товаров и комплектующих, их перевозка, продажа и хранение. Понятие так же подразумевает под собой управление информационными и финансовыми потоками.

Логистический центр – это центр, который предоставляет площади транспортным и экспедиторским компаниям, а также стоянки для грузовых автомобилей, оказывая определенный спектр услуг. Они могут ремонтировать грузовые авто, оказывать таможенные, брокерские и другие услуги [10].

Логистические центры – это целые комплексы сооружений, для них отводятся отдельные участки, на которых располагают различные здания и оборудование, предназначенное для оказания соответствующих центру услуг.

Открытие подобных предприятий одно из эффективных направлений в развитии складской инфраструктуры, которыми занимаются различные компании, например, производственные компании, розничные магазины и транспортно-экспедиционные организации.

Данные компании выполняют сразу несколько основных задач:

- сокращают затраты на транспортировку товаров;
- повышают эффективность бизнес-процессов;
- оптимизируют информационные потоки.

Таким образом, логистические центры – это комплексы, благодаря которым удастся сократить количество участников в сбытовом механизме поставок товаров, материалов или комплектующих, что означает увеличение скорости поставок, а также удастся быстро распределить товар по розничным торговым точкам в городе в соответствии с уровнем спроса.

Развитая система логистических центров позволяет сокращать цепи поставок, оптимизировать товарные потоки, повышать маневренность поставок.

Строительство производственно-логистического центра – это достаточно трудоемкий процесс, поэтому их строительство заказывают профессионалы, которые точно знают, что хотят получить после финальной стадии. Организации, которые осуществляют строительство таких комплексов – это опытные предприятия, не первый год занимающиеся своей работой, они знают все нормативные требования и учитывают пожелания конкретного заказчика.

Грамотно спроектированный и построенный центр должен обеспечивать:

- оперативный и качественный прием товаров, материалов или комплектующих, их отгрузку и бесперебойный подъезд грузового транспорта;
- оптимальную схему размещения товаров и участков их хранения, быть оснащен различного рода стеллажами;
- автоматизацию учета и управления;
- современным оборудованием, которое обеспечит непрерывную и исправную работу и пропускную мощность комплекса в периоды максимальной загрузки;
- оптимальное перемещение грузов по складу.

Строительство таких комплексов включает в себя несколько основных стадий, которые невозможно упустить, к таким стадиям относят:

- 1) работы с землей – подготовка почвы для будущего объекта;
- 2) прокладка фундамента согласно проектной документации;
- 3) возведение каркаса здания;
- 4) возведение стен и остекления;
- 5) работы с фасадом и кровлей;
- 6) прокладка инженерных сетей и подключение коммуникаций;
- 7) проведение внутренних работ (отделочные работы);
- 8) установка необходимого оборудования;
- 9) обустройство прилегающей территории [11].

Учитывая все особенности проектировки и строительства логистических комплексов, необходимо сделать вывод о том, что данная деятельность должна осуществляться исключительно профессиональными строительными фирмами,

которые имеют на это разрешение (разрешение на строительство). Так же стоит отметить то, что строительство любого логистического комплекса производится по техническому заданию, которое предоставляет заказчик. В техническом задании должны быть оговорены все необходимые параметры: от высоты здания до инженерных характеристик и напольного покрытия.

Для того чтобы спроектировать и построить эффективный логистический центр нужно не только нанимать профессионалов, но и классифицировать объекты по специфике их строительства.

Классификация логистических центров

1. В зависимости от целей использования выделяют:

- холодные склады. Такие центры в основном используют для хранения продуктов и специфичных материалов. Они должны быть обязательно оснащены холодильным оборудованием и соответствующим температурным режимом, а также иметь генератор на случай чрезвычайной ситуации;

- теплые цеха. Их используют для хранения продукции, которая непригодна к продолжительному охлаждению. Такой склад должен соответствовать тем же требованиям, что и холодные центры;

- универсальные или специализированные центры [12].

2. В зависимости от территориальной принадлежности выделяют:

- отраслевые центры. Это наиболее крупные центры, которые зачастую выполняют закупочно-распределительные функции. Отраслевые центры создают компании, которые уже занимают устойчивое положение на рынке и планируют свое дальнейшее развитие. Основное преимущество – низкие затраты на содержание, высокая доходность, которая обуславливается тем, что это наиболее популярный вид центров ведь он может быть открыт сразу для нескольких компаний;

- региональные центры. Такие центры отличаются от отраслевых тем, что создаются они не для обеспечения собственных нужд, а для предоставления коммерческих услуг другим различным компаниям. Главный принцип таких центров: чем больше количество предоставляемых услуг, тем выше будет

потенциальная прибыль компании. Именно поэтому региональные центры, в большинстве своем, сосредоточены на количестве выполняемых операций, ведь чем их больше, тем ниже себестоимость отдельно взятой услуги.

Как правило, такие центры размещают недалеко от крупных производителей или потребителей, что позволяет сократить транспортные издержки [13].

3. В зависимости от функциональной нагрузки:

- транспортно-логистические. Такие центры реализуют комплекс различных услуг, необходимость в которых возникает при транспортировке груза. Одной из наиболее важных функций является обработка транзитных грузопотоков, она включает в себя: подготовку груза к транспортировке, погрузку товаров, оформление всей необходимой документации (накладные), страхование груза, его сопровождение и обеспечение сохранности;

- оптово-логистические. Они специализируются на крупных партиях груза, которые реализуются через розничные магазины. В отличие от транспортно-логистических, такие центры предоставляют услуги, связанные с обработкой груза, а не с его хранением – комплектуют различные партии грузов по соответствующим им направлениям. Функции, которые они выполняют: обработка оптовых партий груза, улучшение складской инфраструктуры, разработка механизмов для упрощения и ускорения складского учета, отслеживание качества товара при его перевозке и др.;

- многофункциональные. Многофункциональные комплексы создаются с целью использования товаропроводящими сетями. Такие центры позволяют оказывать целый спектр различных услуг: ремонтные, торговые, таможенные, информационные услуги, а также услуги стоянки автомобилей. Таким образом, удастся управлять сразу несколькими направлениями при оказании соответствующих услуг [14].

Стоит отметить, что вне зависимости от вида логистического центра, их строительство обусловлено реализацией одной важной функции – максимально

быстро доставлять товары от производителей к потребителям при наименьших затратах.

Строительство логистических комплексов должно учитывать множество особенностей еще на этапе планирования: вид транспорта, который будет использоваться, какими особенностями будут обладать товары, какие объемы товарных потоков планируется обрабатывать, сколько точек он планирует обслуживать и где он будет располагаться, именно с учетом всех нюансов удастся спроектировать эффективный и востребованный логистический центр.

Таким образом, готовый логистический центр можно сдавать в аренду или продать. Большинство крупных компаний нуждается в больших площадях для хранения и перегрузки товаров, однако далеко не все организации могут позволить себе строительство такого комплекса. Арендная плата же будет вполне по карману для любой компании.

Основным критерием выбора считается удобное расположение и наличие инженерных систем. Большой популярностью пользуются объекты, находящиеся вблизи крупных авторазвязок международного и федерального значения, так как это существенно облегчает доставку товаров в любые регионы. Логистические комплексы незаменимы для крупных компаний с разветвленной сетью филиалов и представительств.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Бизнес – план представляет собой результаты организационных работ и исследований, цель которого заключается в изучении конкретного направления деятельности организации в выбранной нише в сложившихся внешних и внутренних условиях.

Другими словами, бизнес – план – это документ с полным и точным описанием организации, начиная от продукта (услуги) и заканчивая финансовыми, управленческими возможностями и экономическим обоснованием эффективности проекта. Он является инструментом, с помощью которого возможен контроль и управление производством, позволяет управлять по предварительному плану, а не просто реагировать на события.

Для достижения цели в работе были определены и решены следующие задачи:

1. Описаны теоретические основы бизнес - планирования, а именно: цели, функции и назначение бизнес-плана, этапы разработки и структура бизнес-плана, рассмотрены показатели оценки эффективности инвестиционных проектов;

2. Рассмотрены основные этапы организации строительства, составлены организационный, операционный, финансовый планы и план маркетинга;

3. Проведена оценка эффективности проекта по двум вариантам реализации бизнес-плана;

В ходе разработки бизнес-плана было получено, что для реализации строительства логистического центра требуется наличие денежных средств в размере 50,959 млн. рублей. Кроме того, были оценены потенциальные риски данного бизнес-плана, проведена оценка эффективности бизнес – плана исходя из двух вариантов его реализации, рассчитаны основные притоки и оттоки по двум видам деятельности.

Полученными результатами стали оценка чистой годовой прибыли организации от сдачи в аренду логистического центра, которая составит ... млн. руб. И срок окупаемости инвестиций в такой проект ... года. Тогда как альтернативный вариант не предполагает в себе управленческих рисков и приносит собственнику чистую прибыль от продажи центра сети магазинов «Магнит» ... млн. руб.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Ильин А.И. Планирование на предприятии: учебное пособие / Ильин А.И. – Минск: Новое знание, 2010. - 700 с. – стр. 14
- 2 Академик [Электронный ресурс]: Словари и энциклопедии. – Режим доступа: <https://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/225132>
- 3 Википедия. Свободная энциклопедия [Электронный ресурс]: бизнес-план. – Режим доступа: https://ru.wikipedia.org/wiki/Бизнес_план
- 4 Студенческая библиотека онлайн [Электронный ресурс]: Классификация бизнес-планов. – Режим доступа: https://studbooks.net/1369579/menedzhment/klassifikatsiya_biznes_planov
- 5 Файловый архив студентов [Электронный ресурс]: Бизнес-план: сущность, цели, формы. – Режим доступа: <https://studfiles.net/preview/4293356/page:6/>
- 6 Бизнес Идея. Что такое бизнес-план и как его составлять [Электронный ресурс]: структура бизнес плана. – Режим доступа: <https://бизнесидея.рф/что-такое-biznes-plan>
- 7 Кангро М.В. Методы оценки инвестиционных проектов: учебное пособие [Текст] / М.В. Кангро. – Ульяновск: УлГТУ, 2011. – 113 с. - стр. 58.
- 8 А.В. Григорьев. Финансовый менеджмент: учебное пособие [Электронный ресурс] / А. В. Григорьев, С. Л. Улина, И. Г. Кузьмина, Е. А. Шнюкова. – Красноярск: ИПК СФУ, 2008. – 93 с. – стр. 27.
- 9 Википедия. Свободная энциклопедия [Электронный ресурс]: логистика как процесс. – Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0>
- 10 Википедия. Свободная энциклопедия [Электронный ресурс]: логистический центр. – Режим доступа: https://ru.wikipedia.org/wiki/Логистический_центр

11 СтеллаСтрой. Производственно-строительная группа [Электронный ресурс]: основные этапы строительства и эксплуатации логистического центра. – Режим доступа: <http://stellastroy.ru/stroitelstvo-skladov-etapy-i-nyuansy/>

12 БарсПром [Электронный ресурс]: Холодные и теплые склады. – Режим доступа: <https://xn--80ab8ahefbg.xn--p1ai/novosti/bystrovozvodimye-zdaniya/sklady/teplye-i-kholodnye-sklady-v-chem-razlichie>

13 ФБ. Логистические центры [Электронный ресурс]: Классификация в зависимости от местонахождения. – Режим доступа: <http://fb.ru/article/456891/logisticheskie-tsentryi---eto-opisanie-osobennosti-zadachi-i-funktsii>

14 ФБ. Логистические центры [Электронный ресурс]: Классификация в зависимости от функциональной нагрузки. – Режим доступа: <http://fb.ru/article/456891/logisticheskie-tsentryi---eto-opisanie-osobennosti-zadachi-i-funktsii>

15 ЕМИСС. Служба государственной статистики [Электронный ресурс]: Распределение населения по величине среднедушевых денежных доходов. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/31399>

16 СтройТрэйдинг. Проектно-строительная компания [Электронный ресурс]: Калькулятор расчета стоимости объекта строительства. – Режим доступа: <http://stroy-trading.ru/calculator/calculator3>

17 Складовой. Портал о строительстве и оборудовании складов [Электронный ресурс]: Необходимость получения разрешительных документов на строительство склада. – Режим доступа: <http://skladovoy.ru/neobhodimost-polucheniya-razresheniya-na-stroitelstvo-sklada.html>

18 Финансово-инвестиционный блог Василия Жданова и Ивана Жданова [Электронный ресурс]: лекционный материал - Режим доступа: <http://finzz.ru/metod-kumulyativnogo-postroeniya.html>

19 Деловая сеть. Легкие стальные конструкции [Электронный ресурс]: преимущества ЛСТК. – Режим доступа: http://elport.ru/?articles=read&articles_id=1438

20 Профессионалы. Проектирование зданий из ЛСТК [Электронный ресурс]: расход металлоконструкций на 1 кв. м. площади. – Режим доступа: https://professionali.ru/Soobschestva/soobschestvo_stroitelej/proektirovanie_zdanij_i_z_lstk_rasxod_metalla_22-30_31210953/

21 ПРЕСС-В. Быстровозводимые здания [Электронный ресурс]: расход металлоконструкций на 1 кв. м. площади. – Режим доступа: <https://mii.ru/lstk/byistrovozvodimyie-zdaniya.html>

22 Премьер. Первый стабильный. [Электронный ресурс]: стоимость изготовления металлоконструкций. – Режим доступа: <https://www.премьер124.рф/stroitelnye-raboty-1?yclid=3112172927011283554>

23 Аринвест. Производитель сэндвич панелей [Электронный ресурс]: стоимость сэндвич панелей от производителя. – Режим доступа: https://sendvichpan.ru/?utm_source=yd_search&utm_medium=cpc&utm_campaign=40698393&utm_content=3686342625-7005998576-premium-1&utm_term=157266

24 Склад. Оборудование, складская техника, стеллажи [Электронный ресурс]: стоимость складского оборудования. – Режим доступа: <https://складмск.рф/arenda-skladskoj-tehniki/>

25 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" [Электронный ресурс]: от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2018) // П.1. Статья 346.16. Порядок определения расходов. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/2428f19fbea7040de2388dd179c39e787cc0d07d/

26 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" [Электронный ресурс]: от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2018) // П. 3.1. статья 346.21. Порядок исчисления и уплаты налога. – Режим доступа: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/22c21f60902851e312e9a7ebc582ba92ecea94a6/

27 Финансово - инвестиционный блог Жданова Василия и Жданова Ивана [Электронный ресурс]: Чистый денежный поток (,NET CASH FLOW, NCF). Виды денежных потоков, 2017 год. – Режим доступа: <http://finzz.ru/chistyj-denezhnyj-potok-net-cash-flow-ncf-vidy-denezhnyx-potokov.html>

28 Накопленный денежный поток [Электронный ресурс]: база данных для студентов разных предметных областей // Студопедия – Ваша школопедия. – Режим доступа: https://studopedia.su/5_24770_nakoplenniy-denezhniy-potok.html

29 Вклады в Красноярске [Электронный ресурс]: информационный портал Банки.ру. – Красноярск, 2018 год. – Режим доступа: <http://www.banki.ru/products/deposits/search/krasnoyarsk/>

30 Богатин, Ю. В. Бизнес-план : методика разработки. 45 реальных образцов бизнес-планов / А. Ю. Богомолов – Изд. 3-е, перераб. и доп. – Москва : Ось-89, 2016. – 864 с.

31 Попов, В. М. Бизнес-планирование : анализ ошибок, рисков и конфликтов : учебное пособие / С. И. Ляпунов, Л. Л. Касаткин – Москва : КноРус, 2013. – 448 с.

32 Друкер, П. Практика менеджмента : учебник / П. Друкер. – Москва : Вильямс, 2011. - 388 с.

33 Бадалова, А.Г. Управление рисками деятельности предприятия: учебное пособие / А.Г. Бадалова, А.В. Пантелеев. – Москва : Вузовская книга, 2016. - 234 с.

34 Богомолова, В. А. Бизнес-планирование : учебное пособие / В.А. Богомолова, Н.М. Белоусова – Моск. гос. университет печати им. Ивана Федорова. – Москва : МГУП им. Ивана Федорова, 2014. – 220 с.

